

Rif. 2705 – **CANTINA DELLE TORRI**

www.romolini.com/it/2705

TENUTA CON VILLA DI LUSSO E 5,1 HA DI VIGNETO IN VENDITA IN MAREMMA, TOSCANA

Grosseto – Grosseto – Toscana



Superficie
1.020 mq

Camere
8

Bagni
9

Terreno totale
16,0 ha

Vigneto
5,1 ha

Bottiglie
30.000 max

Oliveto
350 pante

Olio
400 kg

Sulle colline della Maremma, non lontano da Saturnia, azienda agricola vitivinicola in vendita. La proprietà si stende per circa 16,0 ettari e ruota attorno a una bellissima villa con due torri con progetto di sviluppo in un boutique hotel con 8 camere e cantina di vinificazione (già attiva). Il terreno agricolo include un vigneto IGT (5,1 ha) e un oliveto (350 piante).

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2705 – CANTINA DELLE TORRI

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (350 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.020 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 8

BAGNI: 9

ANNESI: rudere da ristrutturare

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto e parquet, camini in pietra, cantina attrezzata, vigneto IGT, oliveto, spazio per eventi

ESTERNI: 16,0 ettari

GIARDINO: da creare

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (3km; 5'), Saturnia (11km; 15'), Pitigliano (26km; 30'), Scansano (38km; 45'), Montalcino (60km; 1h 10'), Orbetello (63km; 1h 10'), Grosseto (66km; 1h 20'), Talamone (68km; 1h 10'), Roccastrada (74km; 1h 20'), Castiglione della Pescaia (82km; 1h 30'), Civitavecchia (99km; 1h 30'), Follonica (111km; 1h 45'), Roma (176km; 2h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (73km; 1h 25'), Perugia San Francesco (124km; 2h 30'), Roma Fiumicino (156km; 2h 5'), Roma Ciampino (177km; 2h 30'), Firenze A. Vespucci (184km; 2h 40'), Pisa G. Galilei (218km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (268km; 3h 30')

CANTINA DELLE TORRI

Sulle colline della **Maremma**, non lontano da **Saturnia**, **azienda agricola vitivinicola** in vendita. La proprietà si stende per circa **16,0 ettari** e ruota attorno a una bellissima villa con due torri con progetto di sviluppo in un **boutique hotel con 8 camere e cantina di vinificazione** (già attiva). Il terreno agricolo include un **vigneto IGT** (5,1 ha) e un **oliveto** (350 piante).

La posizione della proprietà è molto comoda, raggiungibile tramite un breve tratto di strada bianca (350 m) e a meno di cinque minuti dal vicino paese. Le città più note della **Maremma** sono tutte raggiungibili in poco più di un'ora (Pitigliano, Scansano, Orbetello, Talamone...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'edificio (920 mq) ha pianta quadrata con cortile centrale ed è caratterizzato da due torrette che incorniciano una loggia centrale (oggi chiusa e convertita in una zona giorno). Al piano terra si trovano la cantina di vinificazione, una sala degustazione e un soggiorno con angolo bar. A corredo si trovano due camere con bagno, un ufficio amministrativo e un bagno di servizio. La scala sale al primo piano dove si trovano quattro camere con bagno privato e un soggiorno comune. Una seconda scala porta alla torretta di destra dove si trova una camera con bagno; uscendo dalla porta di fronte alle scale una terrazza interna affacciata sulla corte conduce all'ultima camera con bagno en-suite.

A breve distanza da fabbricato principale si trova una **colonica in rovina** (100 mq) che potrebbe essere ristrutturata e convertita in una piccola dependance per gli ospiti.

Il **giardino che circonda la villa** (circa 9.700 mq), da completare, è il luogo perfetto per realizzare una zona eventi, con possibilità di aggiungere una piscina (previa autorizzazione delle autorità competenti).

ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

L'azienda si estende, nella sua interezza, per **16,0 ettari** sulle colline della **Maremma**.

Colonna portante dell'attività agricola è senza dubbio il **vigneto IGT**, in produzione dal 2015. Dal 2020 si sta valutando la produzione di due vini aggiuntivi, entrambi in purezza.

- **Superficie vitata:** 5,1 ettari
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese (80%), Merlot (10%), Cabernet Sauvignon (10%)
- **Giacitura:** 600 m slm
- **Allevamento:** cordone speronato (5.000 viti / ha)
- **Terreno:** argilloso, sabbioso ricco di arenarie e rocce vulcaniche
- **Produzione annua:** 225 hl (circa 30.000 bottiglie)

L'**oliveto** (4,0 ha) si compone di **350 piante**, tutte messe a dimora nel 2010 e produttive dal 2012 (circa 400 kg di olio extravergine l'anno).

Oltre a questo, l'azienda dispone di 3,8 ha di seminativi in leggera collina che potrebbero essere utilizzati per impiantare ulteriori vigne. L'ultima parte dell'azienda (circa 2,0 ha) è invece coperta da alberi.









ROMOLINI & CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI & CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com